

## ***Коммунальное хозяйство городов***

---

УДК 657.922 : 369.223.23

М.В.ХАРЧЕНКО, Л.А.НОХРИНА, канд. техн. наук

*Харківська національна академія міського господарства*

### **УДОСКОНАЛЕННЯ МЕТОДИКИ ОЦІНКИ НЕРУХОМОСТІ В САНАТОРНО-КУРОРТНОМУ КОМПЛЕКСІ ХАРКІВСЬКОГО РЕГІОНУ**

Розглядаються основні методи оцінки нерухомості в санаторно-курортному комплексі Харківського регіону. Запропоновано комплексну модель аналізу та оцінки ринкової вартості корпусу типового санаторно-курортного комплексу.

Активний розвиток ринку нерухомості в санаторно-курортному комплексі Харківського регіону, постійне зростання кількості операцій з об'єктами нерухомості на досліджуваному ринку обумовлює необхідність застосування нових оцінних технологій для коректного визначення вартості нерухомості. Об'єктом оцінки за умов ринкової економіки стає цілісний майновий комплекс (ЦМК) санаторно-курортного закладу, та його складові частини [5, 7].

Оцінку вартості нерухомості, зокрема, аналіз ефективного використання об'єктів нерухомості розглянуто в роботах багатьох закордонних вчених, таких, як Д.Фридман, Н.Ордуей, Г.Харрисон [4, 9] та ін. Проте умови та специфіка розвитку українського ринку нерухомості не дозволяють з достатньою ефективністю використовувати закордонний досвід. Слід зазначити велику кількість робіт українських вчених з питань і проблем оцінки нерухомості, до числа найбільш відомих відносяться О.О.Євтух, С.А.Кривобок, Ю.С.Рудченко [5, 7, 8] та ін. Однак у цих роботах використовують закордонні підходи й методи без їхньої адаптації до умов вітчизняного ринку, в них відсутня достатня дослідницька база і практичний досвід роботи окремих компаній та фірм у сфері оцінки нерухомості.

Специфіка ринку нерухомості в санаторно-курортному комплексі обумовлює потребу в ретельному вивченні і адаптації оцінної методології, термінології, принципів досліджень, вживаних у міжнародній практиці, до умов сучасного українського ринку нерухомості в санаторно-курортному комплексі для проведення об'єктивної і достовірної оцінки вартості нерухомості, що і обумовлює актуальність даного питання.

До 1992 р. в Україні при фактичній відсутності купівлі-продажу нерухомості, необхідності в визначенні її ринкової вартості фактично не існувало: достатнім було визначення так званої "балансової вартості", що віддзеркалювала обсяг затрат на будівництво, монтаж і введення в експлуатацію будівель, споруд, причому в умовах цін, що регу-

люються нормативами. Держава здійснювала єдину політику розвитку санаторно-курортного комплексу, яка була розрахована на масового споживача, при цьому масовість досягалася добре відпрацьованою системою фінансування. Починаючи з періоду розпаду СРСР, реформування української економіки привело до зміни організаційно-правових форм власності санаторно-оздоровчих комплексів. Ухвалені рішення стосовно переходу народного господарства на ринкові відносини вимагали перегляду державних підходів до оцінки нерухомості санаторно-курортного комплексу, розробки нових підходів до організації проведення оцінки експертами, зокрема, вдосконалення методики оцінки нерухомості санаторно-курортного комплексу [6].

Центральним моментом визначення вартості цілісного санаторно-курортного комплексу або його частини є виконання наступних оцінних процедур:

- аналіз організаційно-правової форми підприємства, що підлягає оцінці;
- ознайомлення і аналіз ринку продукції (товарів, робіт, послуг) ЦМК, в об'ємі, достатньому для формування уявлення про об'єм і сегментацію такого ринку, відносної частки ринку (товарів, робіт, послуг) оцінюваного ЦМК, або його частини;
- аналіз перспектив діяльності підприємства для оцінки коректності допущень, які виникають під час підготовки прогнозу діяльності оцінюваного цілісного майнового комплексу;
- аналіз правових основ продовження господарської діяльності підприємства, зокрема: ліцензування, квотування, застосування механізмів ціноутворення на ринку відповідної продукції (товарів, робіт, послуг), наявність державної підтримки або обмежень, антимонопольні і екологічні вимоги, система оподаткування;
- аналіз фінансово-господарській діяльності, майнового і фінансового положення підприємства на дату проведення оцінки нерухомості і за попередній період;
- підготовка обґрунтованого прогнозу діяльності підприємства за основними показниками виробництва і реалізації продукції, фінансового і майнового положення і прогнозах потреби такого підприємства в інвестиціях з вказівкою джерел фінансування [2].

Цілісний майновий комплекс, зокрема єдиний санаторно-курортний комплекс, – це складна структура, що об'єднує в собі велику кількість активів абсолютно різної природи, – від нерухомого майна до ділової репутації підприємства. Тому оцінку вартості ЦМК необхідно здійснювати з позицій всіх можливих оцінних підходів: затратного,

дохідного і порівняльного. Головна ознака витратного підходу в санаторно-курортній сфері – це поелементна оцінка об'єкту. Загальну вартість об'єкту отримують підсумовуванням вартостей всіх його елементів. Застосування витратного методу дає песимістичну оцінку об'єкту, проте, в умовах, коли фондовий ринок ще не сформований, а ринкова інформація відсутня, цей підхід часто виявляється єдиним можливим. Порівняльний підхід заснований на порівнянні оцінюваного об'єкту з аналогами, ринкова ціна яких відома. Прибутковий підхід ґрунтується на розрахунку майбутніх надходжень від експлуатації об'єкту оцінки і визначенні їх поточної вартості. Для розрахунку вартості об'єкту використовується показник чистого дисконтованого доходу. Застосування тільки цього підходу не дає змогу оцінити вартість нерухомого майна типового санаторно-курортного закладу [1].

Пропонована нами комплексна модель розрахунку вартості корпусу типового санаторно-курортного закладу включає наступні компоненти:

- 1) встановлення кількісних і якісних характеристик об'єкту оцінки;
- 2) аналіз ринку, до якого відноситься об'єкт оцінки;
- 3) вибір методу (методів) і моделей оцінки і здійснення необхідних розрахунків;
- 4) підбиття підсумків: узагальнення результатів, отриманих у рамках кожного з підходів до оцінки, і визначення підсумкової величини вартості об'єкту оцінки.

У межах зазначеної моделі було проведено аналіз ринку нерухомості та вибрані три кількісні (площа жилого та нежилого фонду, знос будівлі) та чотири якісні (якість ремонту, внутрішні зручності, транспорт, інфраструктура) характеристики об'єкту. Було здійснено експертний аналіз ринку купівлі-продажу об'єктів нерухомості санаторно-курортного комплексу, за яким відібрано найбільш вигідні об'єкти для вкладення коштів. Корпус типового санаторію за своїми характеристиками опинився на третьому місці. Проте, слід зауважити, що у разі врахування під час оцінювання більшої кількості факторів, результат міг бути й інший.

На відміну від методу порівняння продажів, статистичний метод оцінки нерухомості ґрунтується не на думці експерта, що є суб'єктивним підходом, а на сучасних методах статистики [3].

Основними етапами визначення вартості оцінюваного об'єкту при оцінці даним методом є:

- 1) аналіз початкових статистичних даних;
- 2) специфікація моделі (вибір факторів, що найбільш впливають на ціну с поступовою оптимізацією моделі);

- 3) регресійний аналіз;
- 4) оцінка якості отриманої моделі.

При статистичному підході спочатку з бази об'єктів обираються найбільш схожі з об'єктом-аналогом, потім з тієї ж бази відбираються найбільш значущі, визначені експертним шляхом фактори, що впливають на ціну і переносяться в новостворену базу.

Потім, також експертним шляхом, визначається абсолютне значення коефіцієнта кореляції ціни і фактора, залежно від величини якого той або інший фактор братиме участь в регресійному аналізі, або ні. У регресійному аналізі беруть участь тільки ті фактори, що мають найбільш тісний зв'язок з результуючим фактором.

Коефіцієнт кореляції може знаходитися в діапазоні  $(-1) - (+1)$ . Чим кореляція ближче до одиниці, тим зв'язок сильніший, чим ближче до 0, тим слабкіше. Якщо число позитивне, то зв'язок прямий (чим важливіше значення фактора, тим вище ціна) і зворотний (чим менше значення фактора, тим вище ціна).

Перед регресійним аналізом проводиться перевірка наявності тісного взаємозв'язку між факторами, що застосовуються у моделі. Для цієї мети проводиться розрахунок коефіцієнта кореляції між кожною парою чинників, відібраних для включення в модель. У разі наявності тісного зв'язку між якими-небудь чинниками, один з чинників виключається з моделі, у разі їх можливої зв'язаності.

Регресійний аналіз – розділ математичної статистики, об'єднуючий практичні методи дослідження регресійної залежності між величинами за статистичними даними. Мета регресійного аналізу полягає у визначенні загального виду рівняння регресії, побудові статистичних оцінок невідомих параметрів, що входять в рівняння регресії і перевірці статистичних гіпотез про регресію.

Після регресійного аналізу проводиться тест Дарбіна - Уотсона, що має на меті визначення існування мультиколінеарності та перевіряє наявність автокореляції між факторами, що впливають на результуючий. У разі відсутності автокореляції між факторами, що включені до моделі, модель можна вважати придатною для розрахунку.

Будуємо рівняння регресії, на основі якого встановлюємо вартість об'єкту. Таким чином, вартість корпусу типового санаторію, розрахована за даним методом, становила 10500 тис. грн.

Далі розраховуємо вартість типового корпусу, застосовуючи дохідний метод. При цьому вартість корпусу визначаємо шляхом дисконтування доходів за періодами. Аналіз майбутніх доходів і витрат виконуємо за допомогою модуля оцінки бізнесу системи Project

Expert. У результаті отримуємо вартість корпусу, розраховану за даною моделлю – 5281,66 тис. грн.

Для вироблення єдиного значення ринкової вартості об'єктів, вартість яких розраховували з використанням декількох підходів, визначаємо питому вагу кожного з підходів з урахуванням їх переваг і недоліків. Розраховуємо кінцеву ринкову вартість корпусу типового санаторно-курортного комплексу з урахуванням всіх підходів і моделей за формулою [4, 9]

$$P = (V1 \times P1 + V2 \times P2 + \dots + Vn \times Pn) / \sum V,$$

де P – кінцева вартість оцінюваного об'єкту; V1, ..., Vn – середньозважене значення достовірності методу; P1, ..., Pn – вартість об'єкту, визначена n-м методом. Результати розрахунків наведемо у вигляді таблиці:

	Pn	Vn	Pn × Vn
VI	10500	5	52500
V2	5282	1	5282
Σ		6	57782
Кінцева вартість P			9630,333

На основі аналізу всієї інформації, прогнозів і розрахунків ринкової вартості об'єкту оцінки Корпуса 1 типового санаторно-курортного комплексу, що знаходиться в с.Березівське Харківської області, за станом на 01.02.2008 р., без урахування ПДВ приблизно може скласти 9630,333 тис. грн.

Таким чином, у побудованій комплексній моделі оцінки вартості корпусу типового СКК наведені підходи не використовуються ізольовано, а взаємно доповнюють один одного, тобто для оцінки вартості корпусу слід одночасно використовувати методи з різних підходів. При цьому, кожен підхід заснований на використанні певних властивостей цілісного санаторно-курортного комплексу, що так чи інакше впливають на величину його вартості.

1. Про оцінку майна, майнових прав і професійної оцінної діяльності в Україні: Закон України від 12.07.01 р.

2. Про затвердження Національного стандарту №3 "Оцінка цілісних майнових комплексів": Постанова Кабінету Міністрів України № 1655 від 29.11.06 р.

3. Боровиков В. Програма STATISTICA для студентів і інженерів. – М.: Компьютер-пресс, 2001. – 300с.

4. Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. – М.: Дело, 1995. – 461с.

5. Євтух О.О. Оцінка нерухомості в Україні // Фінанси України. – 2006. – №6. – с.15-20.

6. Зелінський І. Про статистичну оцінку рекреаційно-оздоровчого забезпечення на-

селення в регіоні // Регіональна економіка. Додаток «Регіони України. Економіко-статистичні порівняння». – 2001. – № 2. – С.30-35.

7.Кривобок С.А. Деякі питання, пов'язані з визначенням підприємства як майново-го комплексу за Цивільним кодексом України // Право України. – 2003. – №10. – С.33-35.

8.Рудченко Ю.С. Оціночна діяльність в Україні: бухгалтерська, незалежна, експертна // Облік і фінанси АПК. – 2005. – №3. – С.45-48.

9.Харрисон Г. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 456 с.

*Отримано 01.10.2008*

УДК 338.48 : 303.73

І.Б.АНДРЕНКО, канд. екон. наук

*Харківська національна академія міського господарства*

### **АНАЛІЗ ОБСЯГУ ПРОПОЗИЦІЙ І РЕАЛІЗАЦІЙ ПОСЛУГ САНАТОРНО-КУРОРТНОГО (ОЗДОРОВЧОГО) ЗАКЛАДУ**

Пропонується удосконалення методичного підходу до аналізу обсягу пропозицій і реалізації послуг санаторно-курортного (оздоровчого) закладу за рахунок проведення структурно-динамічного аналізу на базі даних статистичної звітності за формою №1-курорт “Звіт санаторно-курортного (оздоровчого) закладу”.

Активізація розвитку туризму та загострення конкуренції на туристському ринку вимагає використання найбільш ефективних методів управління всіма підприємствами туристської сфери (готелями, туристичними фірмами, санаторно-курортними закладами та ін.). Вибір цих методів для кожного окремого підприємства повинен ґрунтуватися на результатах детально проведеного фінансово-економічного аналізу діяльності.

Теоретичні аспекти аналізу діяльності підприємств у ринкових умовах функціонування розкриті в багатьох працях вітчизняних і закордонних науковців, зокрема Г.В.Савицької, В.Т.Долі, В.О.Кос-тюка, О.О.Соболевої, І.І.Соболева [1-4] та ін. Сучасні існуючі методи не в повній мірі дають можливість здійснювати ефективний аналіз пропозицій і реалізації послуг санаторно-курортного закладу, що не відповідає сучасним вимогам. Тому особливої актуальності набувають питання прикладного аналізу на базі даних статистичної звітності.

Метою даної роботи є удосконалення методичного підходу до аналізу обсягу пропозицій і реалізації послуг санаторно-курортного (оздоровчого) закладу за рахунок проведення структурно-динамічного аналізу на базі даних статистичної звітності за формою №1-курорт “Звіт санаторно-курортного (оздоровчого) закладу”.

Інформаційною базою для аналізу є дані статистичної звітності за формою №1-курорт “Звіт санаторно-курортного (оздоровчого) закла-